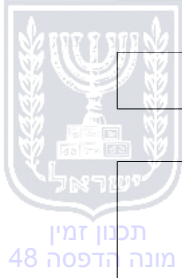


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0797712

יח"ד שלישית והסדרת זכויות בנחלות - גבע כרמל



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/02/2022

להפקיד את התכנית

03/04/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מושב גבע כרמל השייך למועצה אזורית חוף הכרמל, ממוקם דרומית לעתלית במקביל לכביש 4. המושב נכלל בלוח 2 של תמ"א 35 והוגבל ל- 300 יח"ד. עפ"י תכנית חכ/23ני מאושרות בישוב כיום: - 160 יח"ד ב- 80 נחלות (2 יח"ד לנחלה) - 23 יח"ד במגרשים לבעלי מקצוע, וכן שלושה מגרשים שפוצלו מתוכם- סה"כ 23 יח"ד - 82 יח"ד במגרשי ההרחבה - סה"כ 265 יח"ד מאושרות. בנוסף, 80 יח"ד קטנות בנחלות צמודות לאחד המבנים בנחלה, אשר אינן נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 35.

מטרת תכנית זו הינה:

- (א) הוספת 80 יחידות דיור בנחלות, המהוות יח"ד שלישית בנחלה והגדלת זכויות בניה בהתאם.
 (ב) קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית.
 (ג) הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.
 (ד) שינוי קו בניין צידי בנחלות מ-4 מ' ל-3 מ'.
 (ה) שינוי תכסית מ-50% ל-70% ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים והגדלת זכויות בניה לצרכי ציבור.
 (ו) הוספת שימושים סחירים בהיקף של עד 10% מסך זכויות הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 (ז) מתן הוראות בדבר מבנים לעובדים זרים/זמניים.
 (ח) מתן הוראות בינוי והוראות בהתאם.

תכנית זו מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות, ומוסיפה יח"ד שלישית בכל נחלה, הכל במסגרת תמ"א 35/1 והחלטות רמ"י.

התכנית מסדירה את הוראות הבניה, קווי בניין, וזכויות הבניה בתחום המושב. התכנית מוסיפה יח"ד שלישית בכל נחלה מאושרת (תוספת 80 יח"ד) כך שסה"כ יח"ד במושב ימנה 345 יח"ד. כמו כן, התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש בהכנת תכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט איחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יח"ד שלישית והסדרת זכויות בנחלות- גבע כרמל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
303-0797712	מספר התכנית	
1,805.548 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	196614
קואורדינאטה Y	730276

1.5.2 תיאור מקום

מושב גבע כרמל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: גבע כרמל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבע כרמל			

שכונה

גבע כרמל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11841	מוסדר	חלק		163
11900	מוסדר	חלק	2-19, 21-28, 30-44, 59-63, 65-113, 115-121, 123-127	20, 57
11902	מוסדר	חלק	3-19, 21-40, 55, 57, 59, 61, 65, 67, 70-129, 133-135, 137-149	20, 53-54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 /ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 /ב
12/07/2021		7458	9745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/ 1000. הוראות תכנית קצאא/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	קצאא/ 1000
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
26/11/2019		1611	8547	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 303-0487918. הוראות תכנית 303-0487918 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	303-0487918
11/06/2019		11760	8283	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 303-0557496. הוראות תכנית 303-0557496 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	303-0557496
05/03/1981		1165	2696	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/ 23. הוראות תכנית חכ/ 23 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/ 23
09/08/2000		4481	4909	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ חכ/ 23 /1. הוראות תכנית מק/ חכ/ 23 /ט לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	מק/ חכ/ 23 /ט /1
04/07/1985			0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית משח/ 16.	החלפה	משח/ 16

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית משח/16 לא תחולנה בתחום תכנית זו.				
חכ/23/ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/23/ה. הוראות תכנית חכ/23/ה לא תחולנה בתחום תכנית זו.	4636	3145		09/04/1998
חכ/23/נ	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/23/נ. הוראות תכנית חכ/23/נ לא תחולנה בתחום תכנית זו.	5680	5680		14/06/2007
חכ/23/נא	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/23/נא. הוראות תכנית חכ/23/נא לא תחולנה בתחום תכנית זו.	6429	4624		10/06/2012
חכ/מק/23/נ/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/מק/23/נ/1. הוראות תכנית חכ/מק/23/נ/1 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	6187	2046		13/01/2011
חכ/מק/23/נא	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/מק/23/נא. הוראות חכ/מק/23/נא לא תחולנה בתחום תכנית זו.	5543			22/06/2006

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			איתי זהבי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מחייב		7	12/02/2023	איתי זהבי	10: 55 12/02/2023	נספח א' - הוראות לעיצוב המבנים ופיתוח המגרש. נספח ב'- הנחיות תכנוניות למבנים חקלאים.	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		6	02/06/2022	איתי זהבי	14: 40 02/06/2022	פרוגרמה למבני ציבור	לא
מתחם/מבנה לשימור	מנחה		101	23/01/2023	איתי זהבי	15: 14 23/01/2023	תיק תיעוד מקדים	לא
ניקוז	מנחה		15	24/08/2022	ארנון קפלן	15: 02 28/08/2022	נספח ניקוז- פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	24/08/2022	ארנון קפלן	15: 00 28/08/2022	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה		17	24/08/2022	ארנון קפלן	14: 55 28/08/2022	נספח מים ביוב- פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 2000	1	24/08/2022	ארנון קפלן	14: 54 28/08/2022	נספח מים ביוב	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	23/02/2023	יעל רוזנפלד	15: 41 23/02/2023	נספח הסדרי תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	02/06/2022	איתי זהבי	12: 00 20/03/2023	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גבע כרמל- מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	גבע כרמל	דרך האשל		04-6512060	04-9841227	geva@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	handasa@hcarmel.org.il
פרטי			גבע כרמל- מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	גבע כרמל	דרך האשל		04-6512060	04-9841227	geva@netvision.net.il

(1) כתובת: עין כרמל מועצה אזורית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי (1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	ארנון קפלן		א.נ.קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(2)		04-6268000	04-6268001	office@anka plan.com
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	03-6775591	03-6775594	eyal@kav- medida.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71969	ר. יעל הנדסה בעמ	מגדל העמק	מגדל העמק)	(3	04-6041720		roads@yael- eng.co.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: קיבוץ להבות חביבה.

(3) כתובת: ת.ד. 73 מתחם מפעלי העמק, צומת כפר ברוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים (יח"ד אחת לפחות + יח"ד קטנה), וכן לפעילות חקלאית ע"פ תכנית זו. חלקת מגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
יח"ד קטנה	יח' הורים במושב/דור המשך שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לרישום נפרד או לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
מגרש מגורים מפוצל	מגרש מגורים ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שיפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה.
עובד זר ותנאים הולמים	חוק עובדים זרים תשנ"א 1991 (עובד זר מוגדר כאדם עובד לרבות אדם העומד להתקבל לעבודה כעובד, שאינו אזרח ישראלי או תושב ישראל) תקנות עובדים זרים (אסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים) תש"ס 2000
פלי"ח- פעילות לא חקלאית	שימוש בקרקע בתחום המגורים בנחלה למטרות לא חקלאיות, לרבות תעסוקה, מסחר זעיר ומבני קיט כפרי וכדומה של בעלי הנחלה.
תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת 80 יחידות דיור המהוות יח"ד שלישית לנחלות המאושרות ויצירת מסגרת תכנונית אחת לכלל המושב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הוספת 80 יחידות דיור בנחלות, המהוות יח"ד שלישית בנחלה והגדלת זכויות בניה בהתאם.

(ב) קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית.

(ג) הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.

(ד) שינוי קו בניין צידי בנחלות מ-4 מ' ל-3 מ'.

(ה) הגדלת זכויות בניה לצרכי ציבור ותכסית מ-50% ל-70% ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

(ו) הוספת שימושים סחירים בהיקף של עד 10% מסך זכויות הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

(ז) מתן הוראות בדבר מבנים לעובדים זרים/זמניים.

(ח) מתן הוראות בינוי והוראות בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	263 - 241
מגורים א'	3057, 3042, 381 - 300
מגורים בישוב כפרי	2106, 2081 - 2003
מתקנים הנדסיים	741, 740
מבני משק	742
מבנים ומוסדות ציבור	404, 403, 401
שטחים פתוחים	516, 510, 509
קרקע חקלאית	1106, 1081 - 1003, 101
שטח ציבורי פתוח	532, 514 - 512, 508, 503, 502
דרך מאושרת	607, 604 - 600
דרך משולבת	619 - 610
שביל	620, 511, 507 - 504, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	616
אתר/מתחם לשימור	מבני משק	742
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	334, 329, 328, 323, 322, 305
אתר/מתחם לשימור	שביל	507 - 505
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	502
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	502
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	1073
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	502
בלוק תחנת תדלוק	מבני משק	742
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	602
גבול מגבלות בניה	מבני משק	742
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	2019, 2018
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	740
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1051, 1037, 1022 - 1020
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	502
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	604, 602, 601
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	3057, 3042
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	2106, 2081 - 2003
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1004, 1011, 1013, 1018, 1024, 1037, 1051 - 1056, 1058 - 1060, 1066, 1069, 1070, 1073 - 1075, 1079 - 1081, 1106
זיקת הנאה	דרך מאושרת	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	3042
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	2042
מבנה להריסה	דרך מאושרת	600 - 602, 604
מבנה להריסה	מגורים	261
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2003, 2032, 2039, 2041, 2044, 2046, 2060, 2062, 2064, 2066, 2067, 2070, 2073, 2075, 2076
		2106
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	602
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	602
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	1003 - 1037
שימור נופי	דרך מאושרת	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בנחלה א' בנחלה	1,300,891	72.05
אזור מגורים בחלקה א' בנחלה	311,668	17.26
דרך מאושרת	92,024.76	5.10
דרך משולבת	7,786.81	0.43
מגורים א'	41,324.91	2.29
שטח לבעלי מקצוע	15,646	0.87
שטח למבני ציבור משולב שצ"פ	15,459	0.86
שטח למוסדות ציבור	12,193.77	0.68
שטח ציבורי פתוח	8,320.1	0.46
תעלת ניקוז אזורית (עפ"י משח 37)	233	0.01
סה"כ	1,805,547.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92,007.33	5.10
דרך משולבת	7,730.08	0.43
מבני משק	144.9	0.01
מבנים ומוסדות ציבור	18,276.28	1.01
מגורים	15,449.78	0.86
מגורים א'	42,529.35	2.36
מגורים בישוב כפרי	311,669.8	17.26
מתקנים הנדסיים	249.44	0.01
קרקע חקלאית	1,293,450.56	71.64
שביל	696.9	0.04
שטח ציבורי פתוח	20,100.65	1.11
שטחים פתוחים	3,243.12	0.18
סה"כ	1,805,548.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



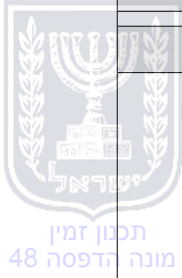
תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48




4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני מגורים וכן יח"ד קטנה הצמודה לאחד המבנים. ב. בריכות שחיה פרטיות. ג. מבנים לפעילות לא חקלאית. ד. מבנים לפעילות חקלאית ומבני שירות למשק חקלאי. ה. מגורי עובדים זרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות פיצול מגרש מנחלה: 1. תנאי לגריעת מגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים בנחלה, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית העומד בכללי החלטות רמ"י בנושא הפרדת מגרשים. 2. תשריט החלוקה יאושר בתנאים הבאים: א. המגרש המפוצל יהיה בגבולות שסומנו בתכנית בינוי כהגדרתה של תכנית זו, בתחום חלקת המגורים של הנחלה ממנה נגרע. ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליח"ד אחת. ג. מיקום המגרש המדויק יקבע בתכנית בינוי באשור הוועדה המקומית. הגשת תכנית בינוי תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת. ד. תשריט החלוקה יכלול סימון דרך גישה או זיקת הנאה למעבר רכב לטובת המגרש שיהווה חלק מהמגרש המפוצל (במידה ואין גישה ישירה מדרך מאושרת) ושטחו יהיה מעבר לשטח המגרש המאושר בתכנית זו. ה. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום המגורים בית נוסף לבעל הנחלה. ו. לא תותר העברת שטחי בניה מבית מגורים אחד למשנהו ומיח"ד ליח"ד. ז. לא יותר חיבור שני מבני מגורים, גם לא באלמנטים ארכיטקטוניים. ח. יחידת דיור קטנה אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי לבריכת שחיה באזור המגורים בנחלה/מגורים בישוב כפרי: א. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר. ב. לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים. ג. הבריכה, כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבנין של המגרש, פרט לגבול עם שטח חקלאי בו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבנין המקביל לשטח החקלאי. ד. הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות למעט בסעיף ח המפורט בהמשך ולמעט פרגולות.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פעילות לא חקלאית: בחלק הקדמי של אזור המגורים הנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מעון קשישים,</p>





4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים. מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שירות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים, והעלולים להוות מטרד לשכנים, ימוקמו בחלק האחורי של אזור המגורים בנחלה.</p> <p>א. יותרו שימושים נלווים לחקלאות לצרכי עיבוד תוצרת חקלאית כגון יקבים, בתי בד וכדומה הכוללים מרכז מבקרים, כמו כן יותרו שימושים לא חקלאיים הכוללים: אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, גני ילדים, מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, משרדים, מעון קשישים.</p> <p>- שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>- אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. שטחה של כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>- סדנאות לאומנות.</p> <p>- שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>- מלאכה ותעשייה זעירה.</p> <p>- חנויות מפעל שפעולתן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>סה"כ השטח לפעילות לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושירות).</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם עומדים בתנאים המפורטים בסעיף א' להלן - הוראות לשימושים נלווים לפעילות החקלאית ולפעילות שאינה חקלאית, כגון שימושים לצרכי בידור, אירועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית, אחסון גרוטאות ומגרשים למכירת רכב ואחסנה כלשהי.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פעילות/תעסוקה חקלאית ומבני שירות למשק חקלאי:</p> <p>א. מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שירות למשק החקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכד'.</p> <p>ב. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר במצבם. בניית מבני משק חדשים לגידול בעלי חיים בחלק זה בנחלה תהיה אסורה.</p> <p>ג. הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות נספח א'- הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים.</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>מבנה להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <p>מגורי פועלים זמניים לא ישמשו למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>1. תותר בניה יבילה או קלה מסוג קרוואן ללא יסודות, או בניה קשיחה בדרך של הסבת מבנים קיימים בלבד. יותרו שני מבנים בשטח של עד 45 מ"ר כל אחד.</p> <p>2. במקרה של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה בכל חלקה א' של הנחלה (בתחום המגורים ובתחום הקרקע החקלאית).</p> <p>3. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית בלבד.</p> <p>4. הקמת מבנה להלנת עובדים זמניים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. המבנים ימוקמו באזור המגורים בנחלה או בתחום השטח החקלאי צמוד הדופן לשטח המגורים, ורק לאחר שהוכח כי לא ניתן למקמם בתחום שטח המגורים מחוסר מקום עקב קיומם של מבני מגורים ופלי"ח חוקיים ופעילים שהשימוש בהם נעשה תואם היתר. בדיקה זו תיעשה</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>במסגרת תכנית בינוי אשרה תציג את מלוא מימוש זכויות הבניה והשימושים ואשר תאושר בוועדה המקומית (כחלק מהבקשה להיתר).</p> <p>6. תנאי למתן היתרי בניה בנושא זמניות המגורים לעובדים זרים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תוגש ע"י "החקלאי המבקש".</p> <p>ב. לא יינתן היתר למבנה להלנת עובד זר אלא אם השתכנע מוסד התכנון כי הצבתו נדרשת לצורך הלנתם, זאת בהתאם להיתר להעסקת עובדים זרים תקף שניתן ל"חקלאי המבקש". לצורך כך גם יוגשו למוסד התכנון כל האשורים והמסמכים הנדרשים להבטחת האמור, כולל אשור משרד החקלאות, הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, רמ"י וכל גורם רלוונטי.</p> <p>ג. תוקף ההיתר לא יעלה על חמש שנים או מועד סיום הפעילות/העבודה של העובדים הזרים. עם זאת, רשאי מוסד תכנון להאריך את תוקף ההיתר בהתאם לתוקף היתר להעסקת העובדים הזרים.</p> <p>ד. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות לכל אחת מיחידות הדיור הגדולות ומקום חניה אחד ליח"ד קטנה.</p> <p>2. מותר להתקין את שני מקומות החניה מחוץ למבנה העיקרי או במבנה נפרד.</p> <p>3. במגרש שבו יש יחידת אירוח, יוקצה מקום חניה אחד לכל יח"א בתחומי המגרש והחניה לא תהיה מקורה.</p> <p>4. לכל פעילות לא חקלאית יוקצו עד 5 מקומות חניה נוספים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. חומרים מסוכנים: לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>2. איחסון: לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של: חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה. פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.</p> <p>אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>3. שפכים: כמות ואיכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה בכפוף לכל דין ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב.</p> <p>השפכים המיוצרים בנחלה יעברו טיפול קדם בתחום הנחלה.</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית ביישוב.</p> <p>4. מים: ינקטו אמצעים למניעת הנגר עילי ולשימור המים.</p> <p>5. איכות אוויר: לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל, באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. פסולת מוצקה: תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד סילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.</p> <p>7. רעש: ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין.</p> <p>8. קרקע: לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות. מונה הדפסה 48 תכנון זמין</p> <p>יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p>
ח	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>זכות מעבר לרכב מדרך מאושרת למגרש מגורים מפוצל מנחלה.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים לרבות משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מיחידת הדיור ומבני עזר לשימוש בית המגורים לרבות מחסן, חניה, מרחב מוגן ומתקנים טכניים.</p> <p>מבנה העזר יהיה חלק בלתי נפרד מבית המגורים ותיאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי (למעט חניה מקורה).</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים לרבות משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מיחידת הדיור ומבני עזר לשימוש בית המגורים לרבות מחסן, חניה, מרחב מוגן ומתקנים טכניים.</p> <p>מבנה העזר יהיה חלק בלתי נפרד מבית המגורים ותיאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי (למעט חניה מקורה).</p>
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>שטח למבני ושירותי ציבור וקהילה.</p> <p>השטח מיועד להקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים כגון: מבני מנהלה, מחסנים לצרכי גינון ותחזוקת המושב, מתקני ספורט ובריכת שחייה, מבני חינוך, דת, תרבות ובריאות, גנים ציבוריים, מכולת (צרכניה), שירותים טכניים נלווים, מתקנים לתשתיות הנדסיות. בשטח זה יותרו שימושים סחירים נלווים בהיקף מצומצם.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>סטיה ניכרת</p> <p>תחנת התדלוק הקיימת תהיה לצריכה עצמית בלבד בהתאם להגדרות תמ"א 4/18 ולא תותר מכירת דלק על בסיס עסקי לצרכנים שאינם תושבי המושב. הפרת הוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לסעיף (19)2 בתקנות התכנון והבניה סטיה ניכרת מתכנית.</p>
ב	עיצוב אדריכלי

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>א. האזור החקלאי בנחלה מיועד לשימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של הקרקע או לגידול בע"ח. יותרו מבנים כגון: חממות, בתי אריזה, לולים, רפתות, דירים, אורות וכד'.</p> <p>ב. מגורי עובדים זרים - בשטח החקלאי הצמוד דופן למגורים יותרו מגורי עובדים זרים במקרים שלא ניתן להקים בתוך אזור המגורים (במקרים של קשיים פיזיים או מסיבות אחרות ולשיקול דעת של הועדה המקומית).</p> <p>מבנה המגורים לעובדים זרים יעמדו בכל התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2.ה'.</p> <p>לא תותר גישה ישירה מכביש ארצי מס' 4 לנחלות הגובלות.</p>
4.5.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. אישור משרד החקלאות לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת.</p> <p>ב. אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש.</p> <p>ג. המבנה, כפי שפורט בבקשה להיתר, מתאים לדעת הועדה המקומית לשימוש החקלאי המבוקש בגודלו, עיצובו ובחומרי הגמר שלו.</p> <p>ד. סימון דרך גישה למבנה בתחום הנחלה והצגת פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ה. אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר בניה הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה "סטייה ניכרת".</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	שטחים פתוחים לצרכי גינון, שבילים, מתקנים טכניים, אגני השחייה והחדרת מי נגר. אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, שבילים להולכי רגל ומתקנים לתשתיות. בתא שטח 502 יותרו שימושים למבני ציבור במבנים קיימים לשימור ובהתאם לטבלת הזכויות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תנאי להיתר פיתוח הינו הכנת תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף.
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון וטיפול נוי אקסטנסיבי. אסורה בו כל בניה למעט גינון, שבילים להולכי רגל ומתקנים לתשתיות (לרבות חדר טרנספורמציה, מקלטים וכד').
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תנאי להיתר פיתוח הינו הכנת תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף.

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. שימושים עיקריים: מעבר כלי רכב. שימושים נלווים: מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך. לא תותר גישה ישירה מדרך ארצית מס' 4 לנחלות הגובלות.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. רצועת ההליכה במדרכה תתוכנן ללא קיטועים והפרעות, נקייה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1.30 מטרים רוחב. 2. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב, שבילי אופניים, ינטעו עצים יוצרי צל וישולבו ערוגות צמחיה.</p>
ב	תשתיות
	<p>בשטח המסומן בתשריט בתא שטח 602 בדרך מס' 4: בתחום רצועת הצנרת, בשטחים המיועדים לשימוש חקלאי, תותר פעילות חקלאית שאינה כוללת בינוי ולמעט נטיעת עצים.</p>
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	<p>רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל/אופניים וכלי רכב, גינון וחניות - ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה. שימושים: בהתאם לשימושים ביעוד דרך מאושרת (סעיף 4.8.2 א), תוך שילובם.</p>
4.9.2	הוראות
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	<p>מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וכל מתקן נלווה המשרת מטרה זו.</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי להיתר בשטח זה הינו אישור משרד הבריאות ותיאום עם רשות הניקוז האזורית.</p>
4.11	מבני משק
4.11.1	שימושים
	<p>תחנת תדלוק לצריכה עצמית בלבד בהתאם להוראות תמ"א 18 על עדכוניה.</p>
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p>

מבני משק	4.11
<p>סטיה ניכרת</p> <p>תחנת התדלוק הקיימת תהיה לצריכה עצמית ולא תותר מכירת דלק על בסיס עסקי לצרכנים שאינם תושבי המושב. הפרת הוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p>	ב
שביל	4.12
שימושים	4.12.1
מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, תשתיות תת קרקעיות, גינון נטיעות ופיתוח נופי.	
הוראות	4.12.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתכנון יש להימנע מאלמנטים של קירות אטומים לאורך השבילים ויצירת מכשולים פיזיים שיקטעו ויחסמו את המעברים להולכי רגל.</p> <p>2. על תכנון השבילים להיות איכותי ומזמין: רוחב מספק, הצללת עצים, ריהוט רחוב, תאורה, ריצוף וחומרי גמר איכותיים, פתרונות להתגברות על טופוגרפיה תלולה, מעקות מתאימים וכו'.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוזערי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
5	3	3	3	1	2	8.5 (4)	3 (3)	845			150	695 (2)	1500 (1)	- 2003, 2041 - 2043, 2056 - 2058, 2081 2106	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	1	2	8.5 (4)	2 (3)	595			100	495 (6)	2000 (1)	2042 2057	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	4	4		2	5.2 (8)	4 (7)	160				160	1500 (1)	- 2003, 2081 2106	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3		2	8.5 (4)		340				340	1500 (1)	- 2003, 2081 2106	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3		2	8		300 (9)				300	1500 (1)	- 2003, 2081 2106	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
3	5	4	4		2	8.5 (4)	1	280			60 (10)	220	500	3057, 3042	מגרשים שפוצלו	מגורים	מגורים א'
3	5	4	4		2	8.5 (4)	1	268			43	225	500	- 241 263	בעלי מקצוע לשעבר	מגורים	מגורים
3	5	4	4		2	8.5 (4)	1	267			47 (10)	220	500	- 300 381		מגורים	מגורים א'
5	5	5	5		2	8		100%			30%	70 (11)	500	403, 401 404			מבנים ומוסדות ציבור



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							
			8					(12)			1003 - ,1081 1106	מבני משק	קרקע חקלאית		
5	5	3	3	4	1			(13) 100			512 ,503 514 -	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	5	9	2 (15)			1300) (14		300	1000	150	502	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח
5	5	3	3	4	1			(13) 100				150	510 ,509	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
(16)	(16)	(16)	(16)	10	1	1		140	70		70	59	741 ,740	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 48

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- (א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שהשטחים ישמרו.
- (ב) יותר קו בניין 0 בין שטח המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי של אותה נחלה.
- (ג) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דודי שמש, מעקות וכד').
- (ד) המרחק בין מבני המגורים והמבנים לפעילות לא חקלאיות יהיה בהתאם לנספח הוראות לעיצוב המבנים ופיתוח המגרש.
- (ה) מרחק מבנים למבנים החקלאיים יהיה בהתאם לטבלת מרחקי הצבה בהנחיות משרד החקלאות לתכנון מבנים חקלאיים.
- (ו) המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ-6 מ'. יותר חיבור בין מבני המגורים ע"י חנייה מקורה או מחסן בנוי כחלק אינטגרלי לתכנון המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי לצורכי פיצול הינו 350 מ"ר.
- (2) לפי 220 מ"ר לשתי יח' ראשונות+ 200 מ"ר ליח' 3+ 55 מ"ר ליח' קטנה.
- (3) וכן יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.
- (4) 8.5 מ' לגג משופע, 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין מונה הדפסה 48

(5) או 0 לכוון שטח חקלאי של אותה נחלה.

(6) לפי 220 מ"ר ליח' הראשונה + 200 מ"ר ליח' 3 + 55 מ"ר ליח' קטנה.

(7) יחידות אירוח.

(8) 5.2 מ' לגג משופע, 3 מ' לגג שטוח.

(9) יותר שימוש למבנים חקלאיים בשטח של עד 300 מ"ר.

(10) 30 מ"ר לחניה, 5 למחסן ביתי, 12 מ"ר לממ"ד.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 10% לשימוש מסחר נלווה..

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50% לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת חקלאית, 40% לרפת בקר לבשר ודיר צאן, 70% לרפת בקר לחלב ולחממות.

(13) לכל תאי השטח יחדיו עבור מקלטים וכדי.

(14) כולל בית עם לשימור בשטח 459 מ"ר והגן הירוק 104 מ"ר.

(15) גובה ומספר קומות למבנים לשימור יהיה בהתאם למצב הקיים.

(16) לפי קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי להיתר למבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות העדכניות של משרד החקלאות לעת הפקת מידע תכנוני בהליך הרישוי.

ב. תנאי למתן היתר בניה למגורים לעובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:

- קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
- המגורים תואמים את תקנות העובדים הזרים (אסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים) תשי"ס 2000, אשר יסופקו להם ע"י בעל הנחלה על פי דין.
- קבלת אשור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, תאגיד המים בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
- קבלת אשור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
- הצגת אופי חיבור המבנים לתשתיות מים חשמל, ביוב תקשורת וגז.
- הגשת התחייבות לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.

ג. מתן היתר בניה ליח"ד חדשות בתחום הנחלות יהיה הרמת גובה 0.0 של מפלס בינוי חדש ב-50 ס"מ לפחות מעל למפלס פני הכביש הסמוך. מפלס הפיתוח ליח"ד חדשות בנחלות יהיה לפחות 30 ס"מ מעל הכביש הסמוך.

ד. תנאים, הוראות ומגבלות לשימושים הסמוכים לתחנת תדלוק:

לא יותר שימוש למגורים או למבני ציבור בתחום רדיוס 40 מ"ר מתחנת השאיבה של תחנת הדלק. תנאי להיתר בתחום מרחק זה הינו התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה.

ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית בינוי ופיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

ו. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ז. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ח. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת קירות/גדרות בתחום רצועת הדרך ובניית קירות בגבול המגרש הגובל בדרך המאושרת. לשיקול דעת מהנדס המועצה המקומית לקבוע הריסה ופירוק קירות תומכים/מעברי ניקוז וכד' אשר נבנו ע"י המוצעה או בנית קיר נוסף התוחם את רצועת הדרך המאושרת (השטח הכלוא ביניהם ישמש כרצועת גינון לטובת נטיעת עצים להצללה ויצירת שדרה לאורך כל הדרך).

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.3

תכנית בינוי

בינוי ופיתוח למגורים:

בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החניה, מתקני האשפה, עמדות בלוני הגז ארונות חשמל ותקשורת, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. חוץ מזה יוגשו חתכים

6.3

תכנית בינוי

אופייניים של המגרש, כולל חזית של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

2. תנאי להוצאת היתר בניה לפל"ח ולמבנים חקלאיים יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה, פרישת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכד'.

יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או להתנות תנאים, או לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים גובלים.

3. בינוי ופיתוח למבני ציבור:

תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הינו הכנה ואשור תכנית בינוי עקרונית הכוללת מתן פתרונות חניה, גישה, שבילים, גינון, פיתוח ותשתיות.

6.4

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן

יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

6.4	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



6.5	קווי תשתית
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קו דלק/נפט 2. רוחב רצועת קו הדלק וקטע הקרקע הנמצא כ-5 מ' משני אברי קווי הדלק (סה"כ כ-10 מ') כפי שמסומן בתשריט התכנית כגבול מגבלות בניה. 3. מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה בלבד. 4. ביצוע חציות של רצועת הדלק ע"י כביש יהיה לאחר ההגנות הנדרשות על קווי הדלק בהתאם להנחיות חברות קווי הדלק. 6. קו הבניין לפרוזדור רצועת הדלק יהיה 25 מ' מקצה החצייה. 7. ניתן יהיה להקטין את קו הבניין ל-7 מ' בתנאי שיבוצעו ההגנות הדרושות בצינורות, באישור המשרד להגנת הסביבה. 8. לחממות בלבד ניתן להקטין את קו הבניין ל-7 מ' גם בטרם ביצוע ההגנות לצינורות, בתנאי קבלת אישור החברה האחראית לקו הדלק.



6.6	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. קווי מקורות: א. בתחום התוכנית קווי מקורות פעילים. ב. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מ' משני צידי קווי מקורות. ג. במידה ותידרש העתקה ו-או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו ע"י חברת מקורות. ד. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות. <ol style="list-style-type: none"> 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 4. אשפה: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצבת מכלי אצירה ייעודיים לאיסוף אשפה ומכלים להפרדה במקור ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות.



תשתיות	6.6
<p>מתקני אצירת האשפה יכול שיהיו גלויים או מוסתרים, הכל לפי מידת ההשפעה הסביבתית המותרת והנדרשת ובהנחיית הרשויות המוסמכות.</p> <p>5. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד המים והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>רשתות המים והביוב הקיימות במושב מסוגלות לקליטת תוספת צרכנים בכפוף לאמור לעיל.</p> <p>1. כל תוספת קווים וחיבורי צרכנים הן לרשת המים והן לרשת הביוב ישמרו בהתאם להנחיות תאגיד המים.</p> <p>2. תאגיד המים מי חוף כרמל יבדוק ויטייחס למצב תחנות השאיבה הקיים.</p> <p>3. תהא הפרדה מוחלטת בין רשתות מי השתייה ושאר המערכות במושב.</p> <p>4. מתקנים סניטריים יטופלו בטיפול קדם תואם מתקן, בטרם כניסתם למערכת הביוב במושב.</p>	
פסולת בניין	6.7
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. תכנית הניקוז בתחום תחנת הדלק תחייב הפניית נגר עילי מאזורים מזהמים אל מערכת הניקוז, זאת לאחר טיפול קדם.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>ככל שמסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>	



<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 סטיה ניכרת</p> <p>1. בתחום קו הבניין של דרך מס' 4 לא תותר כל פעילות, כולל בשטחים החקלאיים, למעט מתקני תשתית. אסורה בניה וחניה בתחום קו הבניין, 75 מ' משפת דרך מס' 4.</p> <p>2. הקמת מבנה חקלאי ללא קבלת אישור משרד החקלאות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 מבנים קיימים</p> <p>מעמדם של מבנים קיימים שנבנו בהיתר כחוק ושהתכנית משנה את היעוד ו/או השימושים המותרים בשטח בו הם נמצאים באופן שהמבנים אינם תואמים לשימושים החדשים יהיה כשימוש חורג שהותר למשך 5 שנים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 הפקעות ו/או רישום</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שימור</p> <p>על המבנים המסומנים בתשריט תכנית זו כמבנים לשימור והנכללים בנספח השימור, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף א' לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד המלא.</p> <p>3. יש לשמור על מאפייני ופרטי המבנה לשימור לרבות חזיתות, חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בנין ייחודיים, נגרות ומסגרות, גדרות ומעקות וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור ובסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים, פיתוח שטח וגדרות).</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי.</p> <p>6. לא יותרו תוספות למבנה לשימור, מלבד שיפוץ, שיקום ותחזוקת הקיים בחומרי גמר מתאימים והתאמה לתקנים בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור.</p> <p>7. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>8. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p>	<p>6.13</p>





שימור	6.13
<p>9. כל בקשה להיתר בניה לכל עבודה במבנה המסומן לשימור בתכנית, תחייב הגשת תיק תיעוד מלא של המבנה.</p> <p>10. עורך תיק התיעוד יהיה בעל נסיון מוכח בתחום השימור, הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור.</p> <p>11. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>על תאי השטח המסומנים בתשריט תכנית זו במתחם לשימור ואתר נופי לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>12. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצעו תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום.</p> <p>13. מומלץ לשמור על פיתוח המקום באמצעות נטיעת עצים ממינים מקומיים או בהתאמה לעצים הקיימים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אשורה

